



IL COLLEGIO

composto da:

CONCETTA BRESCIA MORRA	Presidente
GIOVANNI STELLA	Membro scelto dall'IVASS
GIOVANNI MARIA BERTI DE MARINIS	Membro scelto dall'IVASS
FRANCESCO ALESSANDRO MAGNI	Componente designato dalle imprese di assicurazione
CLAUDIO COLOMBO	Componente designato dai clienti non consumatori

Relatore GIOVANNI STELLA

Riunione del 01/10/2026

FATTO

Con ricorso del 1° aprile 2026 (preceduto da reclamo del 15 luglio 2025) la società ricorrente, tramite procuratore, contesta il diniego opposto dall'impresa convenuta alla liquidazione della somma assicurata con una polizza fideiussoria contratta da una terza società, conduttrice di un immobile di proprietà della stessa ricorrente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti da un contratto di locazione.

In particolare, deduce che l'impresa ha eccepito la nullità e inefficacia della polizza fideiussoria per mancata registrazione del contratto di locazione entro 30 giorni dalla stipula, come previsto dall'art. 2 delle condizioni generali di assicurazione.

La società ricorrente rappresenta che il contratto è stato registrato 32 giorni dopo la stipula con il pagamento della relativa sanzione e che tale circostanza non determina l'invalidità del contratto, con conseguente piena operatività della garanzia a fronte dell'inadempimento, non contestato, del contraente. Deduce l'inopponibilità nei propri confronti della clausola



contrattuale richiamata dall'impresa, ritenuta vessatoria e non specificamente approvata ai sensi dell'art. 1341 cod. civ.

La ricorrente, nel ricorso, formula le seguenti conclusioni: *“Accertamento dell'inoperatività della clausola in oggetto nei confronti del beneficiario [società ricorrente] (art. 2 condizioni generali), conseguente validità della polizza ed escussione di quanto ivi garantito a fronte dell'inadempimento della *** s.r.l., non contestato, delle obbligazioni contrattuali da questa assunte, per complessivi € 7.200,00, oltre concorso spese legali”*.

Con le controdeduzioni l'impresa assicurativa, in via preliminare, eccepisce innanzitutto l'inammissibilità del ricorso per mancata presentazione di un preventivo reclamo.

Fa valere inoltre l'inammissibilità del ricorso per incompetenza per materia dell'AAS ai sensi dell'art. 3, comma 2 del Decreto del Ministero delle Imprese e del *Made in Italy*, 6 novembre 2024, n. 215 (di seguito “Decreto”), in quanto la controversia oggetto del ricorso riguarda una fattispecie esclusa dalla competenza dell'Arbitro assicurativo trattandosi di una fattispecie relativa ai “*grandi rischi*” di cui all'art. 1, comma 1, lettera r) del Codice della Assicurazioni Private (di seguito “CAP”). In particolare, l'impresa evidenzia che nei “*grandi rischi*” sono ricompresi il ramo credito e cauzioni “*qualora l'assicurato eserciti professionalmente un'attività industriale, commerciale o intellettuale e il rischio riguardi questa attività*”. Nel caso specifico, osserva l'impresa, sia il contraente, sia il beneficiario sono società e la fideiussione è relativa ad un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo.

L'impresa, sempre in via preliminare, assume l'inammissibilità del ricorso anche in ragione della necessità di valutazioni complesse in ordine alla validità e qualificazione delle clausole contrattuali, eccedenti i poteri dell'Arbitro stesso (ai sensi degli artt. 3, 9 e 11, comma 8, del Decreto).

Nel merito, l'impresa resistente sostiene che la garanzia fideiussoria non sia mai divenuta efficace per mancato avveramento della condizione sospensiva prevista dall'art. 2 delle condizioni di polizza, consistente nella registrazione del contratto di locazione entro 30 giorni dall'emissione. Deduce, inoltre, che tale clausola non ha natura vessatoria, ma delimita l'oggetto e l'efficacia della garanzia, non richiedendo specifica approvazione ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. In ogni caso, secondo l'impresa, trattandosi di contratto a favore di terzo, il beneficiario può avvalersi della garanzia solo alle condizioni pattuite, non potendo opporre simili eccezioni.

L'impresa rileva, in particolare, che la garanzia fideiussoria è stata emessa in data 4 marzo 2024 e il termine contrattuale per la registrazione scadeva il 3 aprile 2024. Diversamente, la registrazione effettiva del contratto di locazione sarebbe avvenuta in data 5 aprile 2024, dunque due giorni oltre il termine di 30 giorni, impedendo l'avverarsi della condizione sospensiva prevista dall'art. 2. Pertanto, non essendosi avverata la condizione sospensiva, la garanzia non avrebbe mai acquisito efficacia.

A tal proposito, l'impresa evidenzia, altresì, che la registrazione tardiva del contratto di locazione “*produce effetti esclusivamente sul piano tributario e non incide sui rapporti*



civilistici tra le parti, e pertanto non può sanare la mancata verifica di una condizione sospensiva”.

Infine, l'impresa rappresenta che la clausola che subordina l'efficacia della fideiussione alla registrazione del contratto di locazione entro un termine prestabilito risponde a una finalità legittima e coerente con la funzione della garanzia assicurativa. Tale previsione sarebbe diretta a evitare registrazioni tardive o opportunistiche, effettuate quando siano già emerse situazioni di inadempimento o difficoltà economica del conduttore, e a consentire al garante di valutare il rischio in via preventiva, sulla base di un contratto già perfezionato e fiscalmente opponibile.

L'impresa conclude chiedendo la declaratoria di inammissibilità del ricorso o, in subordine, il rigetto nel merito.

La ricorrente, in sede di repliche, contesta le eccezioni pregiudiziali *ex adverso* formulate, sia affermando di aver presentato reclamo nel luglio 2025, sia sostenendo che la qualificazione della fattispecie come “*grande rischio*” non sia dimostrata. Rileva, inoltre, che quella sottoposta all'attenzione del Collegio è una controversia di natura documentale, attinente alla interpretazione del contratto di assicurazione.

Nel merito, la società ricorrente ribadisce la vessatorietà della clausola di cui all'art. 2 delle CGA, non specificatamente approvata, in quanto, facendo venire meno la copertura per un ritardo nella registrazione del contratto, privo di incidenza sul rischio assicurato, configurerebbe una limitazione della responsabilità dell'impresa. Contesta, invero, la qualificazione, prospettata dall'impresa, di tale clausola come condizione sospensiva e delimitativa dell'oggetto del contratto.

Inoltre, la società ricorrente evidenzia che il contratto di locazione, valido ed efficace, è stato registrato con due soli giorni di ritardo, senza arrecare alcun pregiudizio all'impresa.

Contesta, altresì, la ricostruzione del contratto a favore di terzo prospettata dall'impresa, sostenendo che clausole inefficaci o vessatorie non siano opponibili al beneficiario. Evidenzia che è principio pacifico sia che il beneficiario acquisti il diritto alla prestazione nei limiti del contratto, sia che le clausole inefficaci o vessatorie non possano essergli opposte e che il predisponente non possa avvalersi di condizioni abusive unilateralmente introdotte, restando in ogni caso pienamente applicabile la disciplina degli artt. 1341 e 1370 cod. civ.

La ricorrente nelle repliche chiede, pertanto, l'accoglimento delle domande formulate nel ricorso.

L'impresa, in sede di controrepliche, ripropone le eccezioni di inammissibilità già formulate con la memoria di controdeduzioni, argomentandole ulteriormente.

Nel merito, l'impresa sostiene l'infondatezza delle pretese della ricorrente. In particolare, afferma che la clausola che subordina l'efficacia della fideiussione alla registrazione del contratto di locazione entro il termine previsto abbia natura di condizione sospensiva e non di clausola vessatoria, poiché non limita un diritto già sorto né comporta decadenze o limitazioni di responsabilità, ma individua il presupposto necessario affinché la garanzia venga a esistenza. Conseguentemente, il mancato rispetto del termine, anche se di soli due



giorni, avrebbe impedito il verificarsi della condizione e la garanzia non sarebbe mai entrata in vigore.

L'impresa ritiene, inoltre, inconferente il richiamo della ricorrente ai principi di buona fede, correttezza e proporzionalità, sostenendo di essersi limitata ad applicare una previsione contrattuale chiara e liberamente accettata dalle parti, senza porre in essere alcun comportamento abusivo. Sarebbe, altresì, irrilevante l'asserita assenza di un pregiudizio concreto in capo alla stessa impresa, poiché la controversia non riguarderebbe un inadempimento contrattuale, bensì la mancata nascita stessa dell'obbligazione fideiussoria. Per la medesima ragione, la successiva registrazione del contratto produrrebbe effetti esclusivamente sul piano fiscale e non potrebbe sanare il mancato avveramento della condizione sospensiva prevista dalla polizza.

DIRITTO

La controversia rimessa all'esame del Collegio riguarda l'operatività di una polizza fideiussoria rilasciata a garanzia delle obbligazioni derivanti da un contratto di locazione commerciale, sottoscritta dalla società conduttrice con l'impresa resistente, a favore della ricorrente. In particolare, è oggetto di discussione fra le parti se la garanzia possa essere escussa dal beneficiario nonostante il contratto di locazione sia stato registrato due giorni oltre il termine di 30 giorni previsto dall'art. 2 delle condizioni generali di assicurazione.

Peraltro, il Collegio deve esaminare preliminarmente le eccezioni di inammissibilità del ricorso formulate dall'impresa ai sensi della normativa di cui al Decreto. Come esposto nella parte in fatto, l'impresa eccepisce la mancata presentazione di un preventivo reclamo ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. a); l'incompetenza per materia dell'AAS ai sensi dell'art. 3, comma 2; infine, l'inammissibilità del ricorso richiamando gli artt. 3, 9 e 11, comma 8, in quanto la risoluzione della controversia presenterebbe profili di particolare complessità giuridica incompatibili con la cognizione dell'Arbitro Assicurativo.

Il Collegio ritiene – sulla scorta dell'applicazione del principio della c.d. ragione più liquida – di invertire l'ordine logico di trattazione prospettato dall'impresa e di esaminare subito la seconda eccezione, relativa all'incompetenza per materia di questo Arbitro, in quanto la stessa risulta meritevole di accoglimento, rendendo superfluo l'esame delle eccezioni ulteriormente sollevate.

Sotto questo profilo, l'impresa eccepisce l'inammissibilità del ricorso ai sensi dell'art. 3, comma 2, del Decreto, sostenendo che la controversia rientri tra quelle escluse dalla competenza dell'Arbitro Assicurativo in quanto relativa alla materia dei *"grandi rischi"*. Evidenzia che la fideiussione oggetto di causa appartiene ai rami credito e cauzioni, sia il contraente sia il beneficiario sono società operanti nell'ambito commerciale e, infine, la garanzia è stata prestata in relazione a un contratto di locazione commerciale. Secondo l'impresa, tali circostanze sono sufficienti, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. r), del CAP, a qualificare il rischio come *"grande rischio"*, senza che sia necessario dimostrare ulteriori requisiti dimensionali, patrimoniali o di volume d'affari.

La ricorrente contesta l'eccezione, sostenendo che l'impresa si sia limitata ad affermare la natura di *"grande rischio"* della fattispecie senza fornire alcuna concreta dimostrazione della



sussistenza dei relativi presupposti normativi. A suo avviso, la qualificazione invocata dall'impresa non sarebbe stata adeguatamente provata e, pertanto, non potrebbe determinare l'esclusione della competenza dell'Arbitro Assicurativo.

Sul punto, il Collegio rileva che i sensi dell'art. 3, comma 2, del Decreto *"Sono escluse dalla competenza dell'arbitro assicurativo le controversie riguardanti [...] le fattispecie di cui all'articolo 1, comma 1, lettera r), del codice delle assicurazioni"*; e che l'art. 1, comma 1, lettera r), n. 2 del CAP prevede: *"Agli effetti del codice delle assicurazioni private si intendono per: [...] r) grandi rischi: (...) quelli rientranti nei rami di cui all'articolo 2, comma 3, qui di seguito indicati: (...) 2) 14 (credito) e 15 (cauzione), qualora l'assicurato eserciti professionalmente un'attività industriale, commerciale o intellettuale e il rischio riguardi questa attività (...)".*

L'art. 1, comma 1, lettera r), del CAP distingue, quanto ai presupposti di qualificazione come *"grandi rischi"*, tra le fattispecie di cui ai numeri 1) e 3) – per le quali la qualificazione è normativamente subordinata al superamento di specifici limiti dimensionali (totale di bilancio, importo netto del volume d'affari, numero medio dei dipendenti) – e la fattispecie di cui al n. 2), relativa ai rami 14 (credito) e 15 (cauzione), per la quale la norma richiede unicamente che l'assicurato eserciti professionalmente un'attività industriale, commerciale o intellettuale e che il rischio riguardi tale attività, senza previsione di ulteriori soglie dimensionali, patrimoniali o di fatturato. Ne consegue che, per i rami *"credito"* e *"cauzione"*, la qualificazione come *"grande rischio"* non richiede la prova di parametri quantitativi ulteriori rispetto alla natura professionale dell'attività esercitata dall'assicurato e all'inerenza del rischio a tale attività.

Ciò premesso, si tratta di verificare se, nel caso di specie, sussistano i presupposti previsti dall'art. 1, comma 1, lettera r), del CAP per l'individuazione della categoria *"grandi rischi"*, ossia se la polizza fideiussoria in questione rientri nel ramo cauzione; se ricorra la circostanza per cui l'assicurato eserciti professionalmente un'attività industriale, commerciale o intellettuale e se il rischio coperto con la polizza fideiussoria riguardi questa attività.

Per quanto concerne l'inerenza della polizza fideiussoria oggetto di controversia al ramo cauzione, circostanza invero non contestata fra le parti, si osserva che le polizze fideiussorie – dette anche assicurazioni fideiussorie o cauzionali – possono essere rilasciate esclusivamente da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzione, ossia il settore 15 del ramo danni ai sensi dell'art. 2, comma 3 del CAP (cfr. Cass. civ., Sezioni Unite, 18 febbraio 2010, n. 3947; cfr. anche art. 13 Regolamento ISVAP n. 29 del 16 marzo 2009: *"(...) sono classificate nel ramo 15 Cauzione le garanzie fideiussorie che prevedono clausole di pagamento a 'prima richiesta' (...)"*). Nel caso di specie dalla documentazione agli atti risulta che la polizza in esame è stata rilasciata dal Ramo Cauzioni dell'impresa resistente e contiene la clausola *"a prima richiesta"* (sul punto v. anche *infra*).

Il Collegio osserva, ancora, come dalla visura agli atti (datata 1° ottobre 2025) della società assicurata/beneficiaria della polizza in questione, si desume che la ricorrente è una società a responsabilità limitata il cui oggetto sociale in base allo statuto/atto costitutivo concerne, fra l'altro, *"l'acquisto e l'alienazione di beni immobili di qualunque tipo; edificazione di*



fabbricati civili, industriali e agricoli, concessione di stabili in locazione anche finanziaria (...). Sempre dalla visura risulta (cfr. classificazione ATECO 2025 dell'attività) che l'attività economico-commerciale prevalente svolta dall'assicurata (come detto una società a responsabilità limitata) è *"l'affitto e gestione di bene immobili propri o in locazione"*.

Si può quindi dire accertata anche la circostanza per cui l'assicurato eserciti professionalmente un'attività commerciale, come previsto appunto alternativamente dall'art. 1, comma 1, lett. r) del CAP.

Si rileva, infine, che la polizza fideiussoria di cui è beneficiaria la società ricorrente garantisce le obbligazioni – di buon uso dell'immobile locato e di pagamento del canone – derivanti da un contratto di locazione di immobile di proprietà dell'assicurato *"ad uso diverso dalla abitazione"*, stipulato con altra società (il contraente della polizza fideiussoria). Segnatamente l'art. 15 del contratto prevede, per quanto rileva in questa sede, che *"A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore costituirà in favore del locatore garanzia fideiussoria escutibile a prima richiesta, per un importo pari a sei mensilità del canone (...)"*.

Non è dubbio, pertanto, che il rischio coperto con la polizza fideiussoria riguardi l'attività commerciale esercitata dall'assicurata/beneficiaria.

Per quanto esposto, il Collegio non può che dichiarare la propria incompetenza per materia ai sensi dell'art. 3, comma 2 del Decreto, in quanto la controversia oggetto del ricorso riguarda una fattispecie relativa ai *"grandi rischi"* di cui all'art. 1, comma 1, lettera r) del CAP, esclusa dalla competenza dell'Arbitro assicurativo.

PER QUESTI MOTIVI

Il Collegio dichiara il ricorso inammissibile.

La Presidente

Firmato digitalmente da

CONCETTA BRESCIA MORRA